和泉市新庁舎整備基本方針

平成２９年６月

目　次

１．基本方針策定の趣旨 1
２．これまでの経過 2
３．現状の課題と新庁舎の必要性 4
（１）現庁舎の状況 4
（２）現状の課題 5
（３）新庁舎の必要性 8
４．新庁舎整備の基本的な考え方 9
（１）新庁舎の考え方 9
（２）新庁舎の建設地 9
（３）庁舎の配置について 9
（４）新庁舎の整備手順 １１
（５）庁舎仮移転の基本的な考え方 １２
（６）新庁舎の規模 １２
５．事業計画について １４
（１）整備手法について １４
（２）整備事業費及び財源について １４
（３）新庁舎整備スケジュール（案）について １４

１．基本方針策定の趣旨

本市の庁舎は、昭和 33 年の１号館建設以来、増築を重ねながら現在６棟の建物がありますが、そのうち１号館、４号館、５号館については、規定の耐震性能基準を満たしていないことから、平成 20 年３月に策定した「和泉市耐震改修促進計画」に基づき、平成 27 年度までに耐震化を図ることを目標としておりました。

このため、市庁舎整備に関する諸問題について調査・審査することを目的として平成 24 年 10 月に市議会において「庁舎整備特別委員会」が設置され、同年 11 月開催の第１回庁舎整備特別委員会以降、市の財政負担や費用対効果、市民の利便性などを考慮しながら、庁舎の整備手法などの検討を進めてまいりました。

また、庁舎建設場所については、住民投票などの経過もありましたが、現庁舎敷地における最大の課題であった借地を購入できたことから、現在地における新庁舎の建設計画を進めてまいります。

庁舎整備に関しましては、平成 27 年度までの耐震性確保という目標は達成できませんでしたが、今後、いつ発生するかわからない大規模災害に備えるため、市民の安全と安心を守る防災拠点として機能できる庁舎の早急な建設が求められています。

このことから、この度、本市がめざす新庁舎整備の基本的な考え方を示すため、「和泉市新庁舎整備基本方針」を策定します。

現庁舎（１号館）

２．これまでの経過

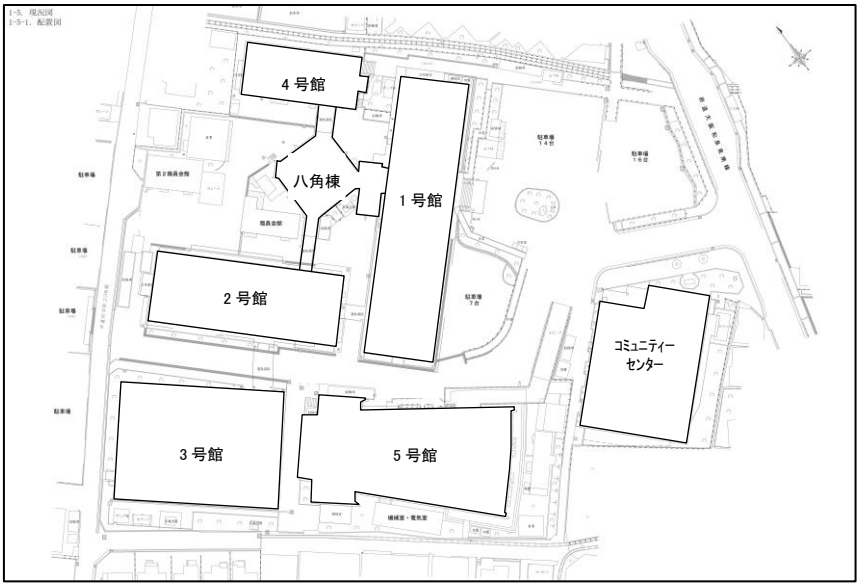
時　　期	項　　目	内　　容
平成 4 年 4 月	庁舎建設基金の設置	
平成 10 年 3 月	庁舎3号館建設	北・南分室廃止
平成 17・18 年度	庁舎・市民会館の耐震診断調査実施	建替え及び耐震改修について検討を進める
平成 20 年 3 月	和泉市耐震改修促進計画策定	重要な市有施設の耐震化率を平成 27 年度までに 100%を目標
平成 20 年 4 月	和泉市立市民会館を廃止	条例廃止（庁舎機能として活用検討）
平成 20 年 6 月	第1回庁舎問題等検討準備会議	経過・検討課題整理
平成 22 年 2 月	第2回庁舎問題等検討準備会議	庁舎方向性の検討・和泉図書館跡の検討
平成 22 年 11 月	第3回庁舎問題等検討準備会議	検討経過・課題抽出
平成 23 年 6 月	第4回庁舎問題等検討準備会議	事前調査業務について・旧図書館の課題整理
平成 23 年 10 月	第5回庁舎問題等検討準備会議	教育研究所の旧和泉図書館への移転検討
平成 23 年 12 月	庁舎整備事前調査業務委託発注	耐震改修・現地建替えの検討
平成 24 年 3 月	第6回庁舎問題等検討準備会議	庁舎整備事前調査業務の内容について
平成 24 年 4 月	第7回庁舎問題等検討準備会議	庁舎整備事前調査業務の成果内容報告
平成 24 年 6 月	**第2回定例会　総務安全委員会協議会**	庁舎整備計画（案）を報告
平成 24 年 11 月	旧和泉図書館に教育研究所が移転	旧教育研究所は撤去
平成 24 年 11 月	**第1回庁舎整備特別委員会**	現地建替えの検討方針を報告
平成 25 年 2 月	**第2回庁舎整備特別委員会**	耐震改修への変更の検討方針を報告
平成 25 年 2 月	第8回庁舎問題等検討準備会議	耐震改修の方向性・上下水道部の移転確認
平成 25 年 10 月	庁舎耐震改修調査業務委託発注	耐震改修費用等を調査
平成 25 年 12 月	第1回庁舎問題等検討会議	庁舎耐震化に向けた現状報告・スケジュール
平成 26 年 4 月～	中央受配水場に上下水道部が移転	4号館を市長部局が活用
平成 26 年 4 月～	旧勤労青少年ホームを庁舎分館として活用	5 号館・和気町下水処理場跡書庫の代替施設として活用
平成 26 年 5 月	第2回庁舎問題等検討会議	庁舎耐震改修調査報告について
平成 26 年 5 月	**第3回庁舎整備特別委員会**	庁舎耐震改修調査結果について報告
平成 26 年 8 月	第3回庁舎問題等検討会議	今後の方針の再検討
平成 27 年 2 月	第4回庁舎問題等検討会議	整備手法の再検討
平成 27 年 2 月	**第4回庁舎整備特別委員会**	「耐震改修」から「建替え」への方針変更を報告
平成 27 年 4 月	第5回庁舎問題等検討会議	財源確保・借地解消などの検討
平成 27 年 5 月	第6回庁舎問題等検討会議	特別委員会資料の検討

平成 27 年 6 月	**第5回庁舎整備特別委員会**	財政負担・建設場所の検討報告
平成 27 年 9 月	第7回庁舎問題等検討会議	特別委員会資料の検討
平成 27 年 9 月	**第6回庁舎整備特別委員会**	建設場所の比較検討結果を報告
平成 27 年 9 月	平成27年和泉市議会第3回定例会	「庁舎整備に関する住民投票条例」が可決
平成 27 年 11 月	庁舎整備に関する住民投票を実施	「和泉中央住宅展示場跡地」に賛成が半数以上となる
平成 27 年 12 月	平成27年和泉市議会第4回定例会	「和泉市役所の位置を定める条例の一部を改正する条例（案）」が否決
平成 28 年 2 月	第8回庁舎問題等検討会議	特別委員会資料の検討
平成 28 年 2 月	**第7回庁舎整備特別委員会**	借地解消取組状況・建設スケジュール報告
平成 28 年 10 月	第9回庁舎問題等検討会議	新庁舎整備基本方針（案）の検討
平成 28 年 12 月	**第8回庁舎整備特別委員会**	市庁舎用地取得・基本計画策定事業の議案審議、新庁舎整備基本方針（案）の内容について
平成 29 年 2 月	第10回庁舎問題等検討会議	新庁舎配置の比較検討
平成 29 年 3 月	**第9回庁舎整備特別委員会**	新庁舎配置の比較検討結果を報告
平成 29 年 4 月	第1回新庁舎整備検討委員会	新庁舎整備基本計画策定について現状報告
平成 29 年 4 月	第2回新庁舎整備検討委員会	新庁舎配置の比較検討
平成 29 年 4 月	**第10回庁舎整備特別委員会**	新庁舎配置の比較検討結果を報告

３．現状の課題と新庁舎の必要性

（１）現庁舎の状況

〇現状の庁舎配置



〇各棟の概要　　【H29年４月１日現在】

	１号館	八角棟	２号館	３号館	４号館	５号館
建設年月	S33.10	S44.12	S47.3	H10.3	S45.10	S36.8
経過年数	58年	47年	45年	19年	46年	55年
想定耐用年数	65年	65年	45年	45年	45年	65年
残耐用年数	7年	18年	0年	26年	0年	10年
構造	ＲＣ	ＲＣ	Ｓ	Ｓ	Ｓ	ＲＣ
階数	４	２	３	３	３	３
敷地面積(㎡)	13,650.43（コミュニティセンター含む）					
建築面積(㎡)	2,982.17		804.76	1,076.87	245.30	1,322.15
	合計　6,431.25					
延床面積(㎡)	4,194.95	491.85	2,116.63	3,150.63	826.20	1,889.34
	合計　12,669.60					
駐車場台数	来客用221台（正面38台・裏183台）・公用車88台　**計309台**					

※ 想定耐用年数については、一般的な建築物の耐用年数を設定
※ ＲＣ：鉄筋コンクリート造、Ｓ：鉄骨造

（２）現状の課題

①耐震性能の確保

庁舎各棟の耐震性能については、下記の表のとおりです。１号館、４号館、５号館については耐震性能が確保されておらず、また、２号館、八角棟についても非構造部材の耐震性能が不足しており、大規模な改修が必要となります。

防災拠点としての機能確保や市民や職員の安全を守るために、早期の耐震性能確保が求められています。

ア）建物構造体の耐震性能

〇各棟の耐震性能

棟名称	耐震性能
１号館	満たしていない
八角棟	Ⅰ類構造体相当
２号館	Ⅲ類構造体相当
３号館	Ⅲ類構造体相当
４号館	満たしていない
５号館	満たしていない

※平成 25 年度「庁舎耐震改修調査業務委託その２」の調査結果による。

（但し、５号館については、平成 18 年度の耐震診断結果。）

【参考】

●官庁施設の耐震性能基準（「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」国土交通省）

分類	耐震安全性の目標	対象となる施設
Ⅰ類構造体	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。	災害対策の指揮、情報伝達や被災者の救助、緊急医療のための官公庁、病院、消防署、警察署などの施設
Ⅱ類構造体	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られるものとする。	小中学校をはじめ、地域防災計画で避難場所として指定された施設や災害対策拠点施設ではない病院、消防関係施設など
Ⅲ類構造体	大地震動により、構造体の部分的な損傷は生ずるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られるものとする。	上記以外の一般官公庁施設

イ）非構造部材・設備の耐震性能

２号館、八角棟については、構造体自体の耐震性能は満たされているものの、非構造部材や設備の耐震性能評価では、人命の安全に対する危険性があると判断されます。

（評価）

ａ：人命の安全に対する危険性が高い。

ｂ：人命の安全に対する危険性がある。

ｃ：人命の安全は確保できるが、所定の機能は確保できない可能性がある。

〇非構造部材の耐震性能

	建築非構造部材の不適合項目数			主な内容
	a 評価	b 評価	c 評価	
１号館	0	2	5	・外壁仕上げモルタルの劣化 ・天井下地の不備（木下地）
２号館	0	3	9	・ＡＬＣ外壁取付け金具不備 ・内外壁にコンクリートブロック使用
３号館	0	0	2	・ＯＡフロア下地床不陸 ・家具の耐震対策不備
４号館	0	2	7	・ＡＬＣ外壁取付け金具不備 ・内壁にコンクリートブロック使用
八角棟	0	1	4	・外壁コンクリートの劣化 ・外部サッシのシーリング硬化

〇建築設備の耐震性能

	建築設備の不適合項目数			主な内容
	a 評価	b 評価	c 評価	
１号館	0	2	4	・電力設備の老朽化 ・自家発電設備の対応年数経過
２号館	0	2	3	・天吊り機器の耐震振れ止めがない ・照明器具等落下防止措置なし
３号館	0	2	3	・電力設備の老朽化 ・天吊り機器の耐震振れ止めがない
４号館	0	1	1	・電力設備の老朽化 ・天吊り機器の耐震振れ止めがない
八角棟	0	2	1	・天吊り機器の耐震振れ止めがない ・照明器具等落下防止措置なし

※「官庁施設の総合耐震診断・改修基準及び同解説（平成８年建設大臣官房長官営繕部監修）」の耐震診断表に基づき、目視及び触診調査を実施。

（平成 25 年度「庁舎耐震改修調査業務委託その２」の調査結果）

②経年劣化

現在、本市庁舎の築年数は下の表のとおりです。平成９年度に建築した３号館を除いて全てが 40 年以上経過するなど構造体や設備の経年劣化が著しく、雨漏りや設備等の不具合なども頻繁に発生している状況です。

○　各棟の築年数　　【H29年４月１日現在】

棟名称	建物構造	完成年度	経過年数
１号館	鉄筋コンクリート造	昭和 33 年度	５８年
八角棟	鉄筋コンクリート造	昭和 44 年度	４７年
２号館	鉄骨造	昭和 46 年度	４５年
３号館	鉄骨造	平成 9 年度	１９年
４号館	鉄骨造	昭和 45 年度	４６年
５号館	鉄筋コンクリート造	昭和 36 年度	５５年

【参考】

●法定耐用年数（「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」抜粋）

用途	耐用年数			
	鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造	鉄骨造		
		骨格材肉厚		
		4mm 超	3～4mm	3mm 以下
事務所、美術館	50 年	38 年	30 年	22 年
住宅、宿泊所、学校、体育館など	47 年	34 年	27 年	19 年
旅館、ホテル、病院	39 年	29 年	24 年	17 年

※建築物の耐用年数については、法的には上の表のとおり、大蔵省令による減価償却資産についての耐用年数しか示されておらず、実際の耐用年数とは異なると考えられ、一般的には鉄筋コンクリート造で 60～65 年、鉄骨造で 40～45 年とされている場合が多い。

③庁舎の分散化

・庁舎棟が数次にわたり建て増しされたため、動線に問題があり、来庁者の利便性向上が求められています。
・災害時等における避難経路が市民にとってもわかりにくい状況です。
・庁舎レイアウトの自由度が低いことから、同一部署での事務スペース分散を招くなど、円滑・迅速な業務連携が困難な状況です。

④庁舎の狭あい化

・狭あいな事務スペースで、適正な窓口・待合・相談スペースなどが確保できず、窓口機能の充実が求められています。
・職員の事務スペース、会議室、書庫等が慢性的に不足しており、適正な執務環境の確保が必要です。
・柔軟に活用できる事務スペースがないことから、臨時的業務などへの対応が困難となっています。

⑤バリアフリーへの対応

・２号館、４号館にエレベーターが設置されていません。
・狭い通路や扉が多く、車いすの利用に支障があります。
・点字ブロックや手すりの設置など、障がい者や高齢者への配慮が必要です。
・多様なニーズに対応できるユニバーサルデザインの導入が求められています。

（３）新庁舎の必要性

現庁舎は規定の耐震性能基準を満たしておらず、安全安心な防災拠点機能の確保を図るため、早期の耐震化が求められています。

これまでの庁舎整備に関する検討において、耐震改修についても詳細な検討を行いましたが、その事業費が概算で約 21 億円を要することや仮移転が必要であることが判明しました。

このことを受け、「整備後の庁舎機能」や「来庁者の利便性確保」、「費用対効果」、「長期的な財政負担」などを再検証した結果、庁舎整備については耐震改修を行うのではなく、庁舎を新築建替えすることが望ましいと判断しました。

以上のことから、平成２８年４月に発生した熊本地震も教訓にしながら、災害時の防災拠点としての機能を確実に果たすことのできる安全・安心な新庁舎の早期建設を進めていきます。

４．新庁舎整備の基本的な考え方

（１）新庁舎の考え方

市庁舎は、市民の生命と財産を守る防災拠点であるとともに、行政がより良い市民サービスの提供と効率的、効果的な行財政運営を行うための拠点となる施設です。

新庁舎整備にあたっては、上記の観点を基本としながら、次の考え方に基づき取り組むものとします。

○ 市民の安全安心を支える庁舎

市民の安全安心な暮らしを支えるため、必要な耐震性能と耐久性を兼ね備えた防災拠点として整備するとともに、個人情報を始めとした行政が保有する機密情報を保護するため、セキュリティに配慮した庁舎を整備します。

○ 市民にやさしい、利便性の高い庁舎

誰もが利用しやすい、わかりやすいユニバーサルデザインに配慮し、効率的に手続きができる、市民にとって利便性の高い庁舎をめざします。

○ 環境にやさしい、ライフサイクルコストに配慮した庁舎

自然エネルギーを最大限活用し、環境負荷の低減を図るとともに、ライフサイクルコストに配慮した高い経済性を持った庁舎をめざします。

（２）新庁舎の建設地

位　　置：和泉市府中町二丁目７番５号
敷地面積：13,650.43 ㎡
（ｺﾐｭﾆﾃｨｾﾝﾀｰ敷地含む）
用途地域：第二種住居地域
建ぺい率：　60%
容 積 率：200%

（３）庁舎の配置について

新庁舎の具体的な配置等については、現地建替えに伴う仮移転の影響を可能なかぎり抑制するため、５号館を除却した後、跡地に建設を進めます。

なお、３号館は耐震（Ⅰ類）改修工事を行い、新庁舎と一体的な利便性の高い庁舎をめざします。

また、新庁舎へ至る車両、歩行者の動線の利便性及び安全性の確保に向けた検討を行います。

①庁舎配置の考え方

・１号館、八角棟、２号館、４号館、５号館は撤去

・３号館、コミュニティセンターは引き続き活用

②駐車場の考え方

ア）必要駐車場台数

来客用・公用車用の駐車場台数については、現状の駐車台数を踏まえて、今後、適正な必要台数を精査していきます。

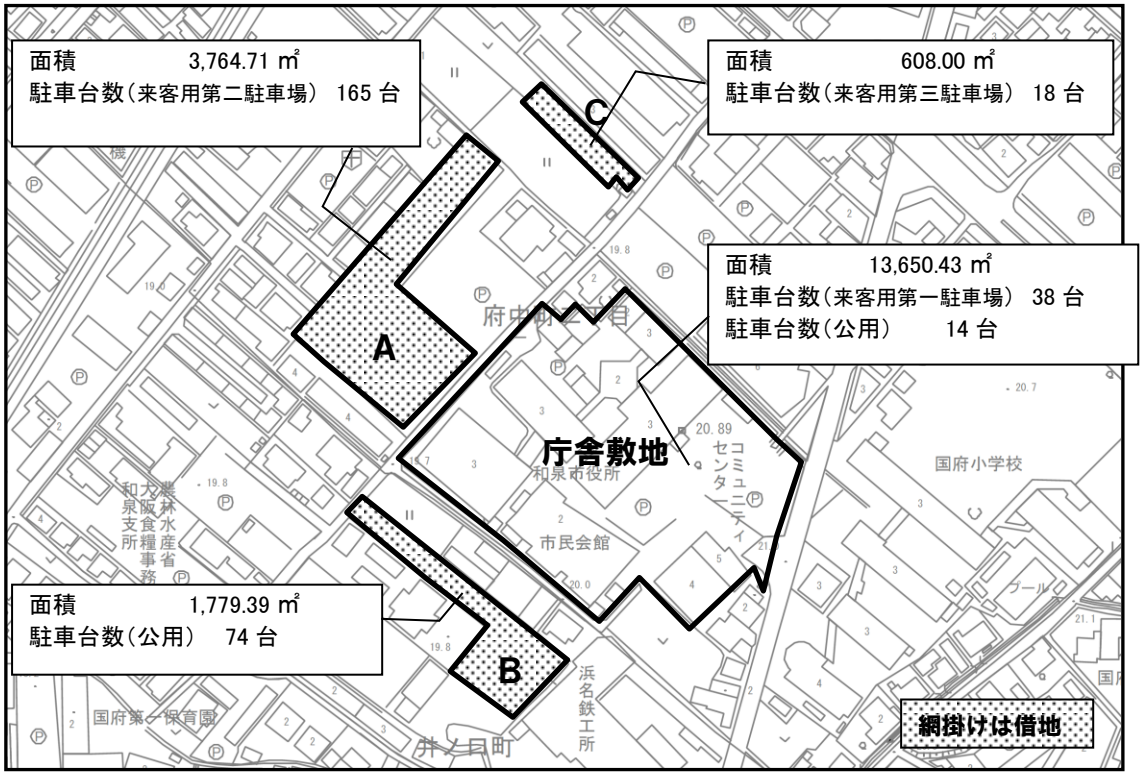
イ）来客用駐車場の有料化について

来客用駐車場については現在無料となっておりますが、「和泉市公の施設等駐車場使用料の適正化指針」に基づき、新庁舎の完成に併せて有料化する方向で検討を行います。

ウ）駐車場整備の考え方

来客用駐車場と公用車用駐車場については、新庁舎建設に併せて現庁舎敷地内に立体駐車場と平面駐車場を整備する方向で検討を行います。

なお、現庁舎敷地内で全ての駐車場台数を確保した場合、現在借地である駐車場敷地（図のＡ・Ｂ・Ｃ部分）については、市との契約は解消する方向で検討を行います。



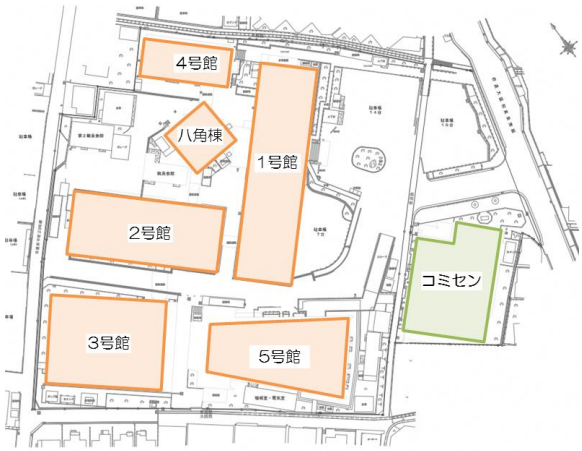
③駐輪場・バイク置場の考え方

現在の駐輪場及びバイク置場は、来客用・職員用の区別がされていないことから、区分を明確にしたうえで、適正な配置を検討します。

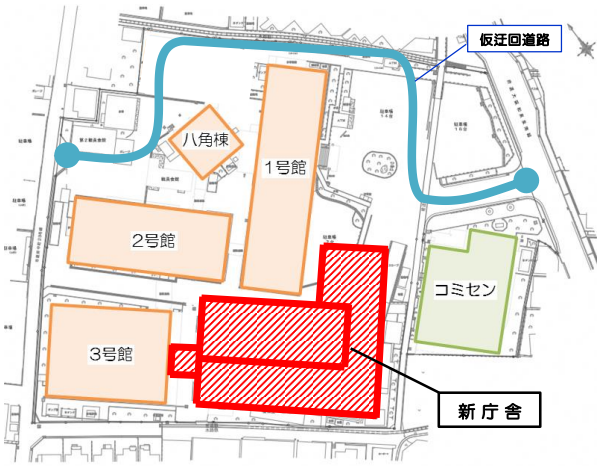
（４）新庁舎の整備手順

① ４号館を仮移転の上、５号館と共に撤去します。
② 第２駐車場への仮迂回道路を整備します。
③ ５号館跡地に新庁舎を整備します。
④ １・２号館・八角棟・仮移転部署を本移転します。
⑤ １・２号館・八角棟を撤去し、立体・平面駐車場を整備します。
⑥ ３号館は活用しながら改修します。

【現況】



【新庁舎建設中の配置】



（５）庁舎仮移転の基本的な考え方

新庁舎の建設にあたっては、窓口機能の分散に伴う市民への影響やITシステムの移転に伴うリスクをできるだけ抑制するため、既存庁舎を可能な限り活用するものとし、別途「仮移転計画」において検討します。

なお、仮設庁舎が必要な場合は、現市立病院南館を活用するよう検討を進めます。

（６）新庁舎の規模

①現在、庁舎機能として利用している面積

下表のとおり、現状の庁舎機能の面積は、約13,483㎡。

棟名称	用途	延床面積（㎡）
１号館	執務室・議員控室・議場等	4,194.95
八角棟	執務室・食堂等	491.85
２号館	執務室等	2,116.63
３号館	執務室等	3,150.63
４号館	執務室等	826.20
５号館（現状の使用面積）	会議室等	312.44
小計		11,092.70
分館（旧勤労青少年ホーム）	執務室・会議室・倉庫等	1,335.89
倉庫（４号館横）	倉庫・車庫等	75.57
第２倉庫（裏駐車場）	倉庫	55.37
教育センター１階（旧図書館）	書庫等	923.11
小計		2,389.94
合計		13,482.64

②必要な庁舎延床面積の算定

新庁舎の必要延床面積については、本庁舎に勤務する職員数を考慮し、算定してまいりますが、市役所分館や現市立病院の南館などのあり方の検討も含めて、庁舎の適正かつ必要な規模について検討を行います。

（参考）

〇H29.4.1 現在の本庁職員数

職階	人数	職階	人数
特別職	３人	課長補佐級	７４人
部長級	２０人	係長級	９８人
次長級	２５人	一般職員 （再任用・非常勤・臨時含む）	４１１人
課長級	５５人		
		合計	６８６人

５．事業計画について

（１）整備手法について

公共施設の建設に係る事業手法は、近年、ＰＦＩ方式をはじめとする民間活力導入型の手法が取り入れられてきていることから、設計や建築工事の発注手法や事業手法については、従来方式も含め最適な手法の検討を行います。

（２）整備事業費及び財源について

庁舎建設にかかる想定の概算事業費については、別途「和泉躍進プラン（案）」でも示してきましたが、今後、計画や設計を進めながら具体的な事業費の精査を行っていきます。また、整備手法や建築手法を検討する中で事業費の抑制にも努めていきます。

財源については、庁舎建設基金のほか、国庫補助金や市町村役場機能緊急保全事業債等の活用による財源確保についても検討を行います。

（３）新庁舎整備スケジュール（案）について

現時点における新庁舎のおおまかな整備スケジュールについては、下表のとおり想定していますが、庁舎については、災害時の防災拠点であるため、早期の新庁舎建設が求められることから、今後、整備計画を進めていく中で工期短縮が図れるよう努めます。

	H28年度	H29年度	H30年度	H31年度	H32年度	H33年度
基本計画						
基本設計						
実施設計						
建築工事等						
現病院改修工事						
4号館・5号館撤去工事						
3号館改修工事						

※上記スケジュールは、現時点でのおおまかなスケジュールであり、諸条件に応じて変更する可能性があります。